

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 238 " A m B r e i t e n b e r g "

Inhaltsverzeichnis:

1. Bisheriger Rechtszustand
2. Begründung zur Aufhebung der Landhaussatzung
3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und bebaubare Fläche
 - d) Verkehrsfläche, ruhender Verkehr
 - e) Ver- und Entsorgung
 - f) Grünflächen, Kinderspielplatz
 - g) Müllbeseitigung
 - h) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - i) Abweichende Festsetzungen
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
6. Kosten der Durchführung

Unter Auflagen

Genehmigt mit Verfügung vom: 16.09.1986

Aktenzeichen: 61/622-21

LANDKREIS GOSLAR
DER OBERKREISDIREKTOR
im Auftrag

Pegge

Goslar, den 16.09.1986

Unterschrift - Ort Datum -



1. Bisheriger Rechtszustand

Die ehemalige selbständige Gemeinde Bündheim erließ am 1.8.1915 die "Satzung über die Bebauung des Landhausviertels der Gemeinde Bündheim", die im Original infolge Kriegseinwirkung in Verlust geraten ist. Aufgefunden wurde lediglich die Veröffentlichung des Textes der Satzung, nicht jedoch der in der Satzung erwähnte "Teilortsbauplan" mit dem darin umschriebenen Teil des Ortsbaugeländes, für den die Satzung gelten soll. Demzufolge ist der genaue Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt, jedoch steht nach aufgefundenem Schriftwechsel fest, daß er im Breitenberggebiet liegt.

Da der "Teilortsbauplan" der Landhaussatzung seit Kriegsende nicht mehr auffindbar ist, bestand seitdem bis 1974 eine permanente Rechtsunsicherheit.

In einem im Jahre 1974 ergangenen Urteil des OVG Lüneburg wird festgestellt, daß die "Breitenbergsatzung" die Qualität eines einfachen übergeleiteten Bebauungsplanes hat und deshalb anzuwenden sei.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als "Reines Wohngebiet" mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die parallel zu diesem Aufstellungsverfahren betrieben wird. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BBauG entsprochen. Die Änderung ist mit Verfügung vom 13. Mai 1985 von der Bezirksregierung genehmigt worden. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.6.85 im Amtsblatt für den Landkreis Goslar. Seitdem ist die Änderung rechtswirksam.

2. Begründung zur Aufhebung der Landhaussatzung

Aufgrund eines weiteren Rechtsstreites in einer Bauangelegenheit am Breitenberg, wurde durch das Urteil eines anderen Senats des OVG Lüneburg aus dem Jahre 1981 das Urteil von 1974 praktisch aufgehoben.

Da kein Normenkontrollverfahren stattgefunden hat, ist die Satzung zwar noch existent, ihre Anwendung aber aufgrund der richterlichen Entscheidungen höchst zweifelhaft. Diese Rechtsunsicherheit kann nur durch die Aufhebung der zweifelhaften Satzung und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes abgestellt werden.

3. Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Sinne der alten Landhaussatzung zu sichern, d.h., den Gebietscharakter zu erhalten und eine Ausdehnung der Bebauung in Richtung Golfplatz zu verhindern.

Im wesentlichen soll durch geeignete Festsetzungen die vorhandene Siedlungsstruktur des Breitenberggebietes erhalten werden. Diese Siedlungsstruktur wird geprägt durch eine durchweg aufgelockerte Einzelhausbauweise mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, die ohne an eine Baulinie gebunden zu sein, völlig unregelmäßig in das Gebiet hineingestellt wurden. Diese Unregelmäßigkeit trägt bei zu dem besonderen Reiz des Breitenberggebietes.

Mit dem neuen Plan soll auch nicht versucht werden, im nachhinein durch enge Baugrenzen dem Gebiet ein einengendes Korsett aufzuzwingen.

Bei den zulässigen Gebäuden soll der Charakter eines Landhauses wieder zur Geltung kommen. Deshalb wird von § 4 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die Anzahl der Wohnungen bei Wohngebäuden auf nicht mehr als zwei begrenzt (auf Punkt 4 i) der Begründung wird verwiesen).

4. Begründung der Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

- Bei der Art der baulichen Nutzung wird abgewichen von der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Während durch die alte Landhaussatzung praktisch das "Reine Wohngebiet" (WR) festgesetzt war, soll neu das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden. Dabei wird zum einen Rücksicht genommen auf die vielen vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Breitenberggebiet, die in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig wären.
- Zum anderen soll auf diese Weise grundsätzlich das Hotel- und Übernachtungsgewerbe jede Entfaltungsfreiheit erhalten.

Diese Absicht stimmt überein mit der Einstufung Bad Harzburgs im Landesraumordnungsprogramm. In der zentralörtlichen Gliederung ist Bad Harzburg als Mittelzentrum mit besonderer Bedeutung für die Erholung eingestuft.

Durch die Einschränkung der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden störende Nutzungen ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Erklärtes Ziel der Planung ist, die städtebauliche Ordnung des Breitenberggebietes im Sinne der alten Landhaussatzung zu sichern. Damit wird praktisch der alten Landhaussatzung wieder Geltung verschafft. Einer Satzung, wodurch das Breitenberggebiet einheitlich geregelt wurde. Deshalb wäre eine differenzierte Aufteilung des Gebietes heute eine Abkehr von der bisherigen Regelung und Zielsetzung.

Durch die Landhaussatzung war geregelt, daß dreiviertel der Grundstücksfläche von der Bebauung freibleiben sollte. Das heißt, eine GRZ von 0,25 bei einer max. zweigeschossigen Bauweise. Daran soll sich bei der Neuplanung nichts ändern.

Hinzu kommt eine GFZ von 0,5, deren Festlegung bei der geplanten Zweigeschossigkeit die logische Vervollständigung des Maßes der baulichen Nutzung darstellt.

Die vielfach geäußerte Behauptung, daß nach der Landhaussatzung ein Wert von 0,8 zulässig war, ist abwegig. Die GFZ war satzungsmäßig nicht geregelt. Deshalb war es falsch, abgestellt auf die festgelegten Werte - GRZ 0,25 - zweigeschossig - eine zulässige GFZ von 0,8 zu konstruieren. Bei der Prüfung im Einzelfall war hierbei abzustellen auf § 34 BBauG.

Durch eine fehlerhafte Genehmigungspraxis Ende der 60-er, Anfang der 70-er Jahre, sind auf einigen wenigen Grundstücken im Planbereich Ausnutzungswerte bis zu 0,8 entstanden, die sich massiv negativ auf die Umgebung ausgewirkt haben, was zur Folge hatte, daß die Interessengemeinschaft Breitenberg gegründet wurde.

Bezogen auf den gesamten Planbereich handelt es sich hierbei um weniger als 10% der Gesamtfläche. Deshalb wäre es städtebaulich höchst bedenklich, wegen einiger Negativbeispiele aus Gleichheitsgrundsätzen eine generelle bauliche Massierung zu ermöglichen. Ein derartiges Vorgehen wäre auch mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Das gleiche trifft zu für die Flächennutzungsplanung.

Um auszuschließen, daß bei der vorgesehenen Zweigeschossigkeit nicht Gebäude entstehen, die praktisch viergeschossig sind - unter Ausnutzung der Möglichkeiten nach § 2 Abs. 6 NBauO - werden zusätzlich die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt.

Abgestellt auf die vorhandene Situation und unter Berücksichtigung der geplanten Ausnutzungswerte ist es möglich, daß das Breitenberggebiet sich baulich entwickeln kann. Dabei ist aber sichergestellt, daß die charakteristische Durchgrünung und die Kleinteiligkeit durch die Festsetzung der Einzelhausbauweise und der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten erhalten bleibt.

c) Bauweise und bebaubare Fläche

Dem Planziel entsprechend wird durchweg die offene Bauweise, zum großen Teil beschränkt auf nur Einzelhäuser, festgesetzt. Damit wird in geeigneter Weise die aufgelockerte Kleinteiligkeit des Breitenberggebietes abgesichert. Auch hier besteht Übereinstimmung mit den Zielen der alten Landhaussatzung.

Da der Planbereich weitestgehend bebaut ist, ohne ein besonderes Ordnungskonzept erkennen zu können, was wiederum den besonderen Reiz des Gebietes ausmacht, wird bei der Neuplanung nicht versucht, dem Gebiet nachträglich ein Korsett überzuzstreifen.

Durch die Festlegung der Baugrenzen soll erreicht werden, daß straßenbegleitend eine mindestens 3 m breite Fläche freibleibt, die eingegrünt werden kann.

Die geplanten Baugrenzen werden in den Bereichen weiter von den Straßen zurückgenommen, wo eine Vereinbarkeit mit der geplanten Höherfestsetzung nicht möglich ist.

Während ursprünglich der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen einheitlich 3 m betragen sollte, mußte aufgrund der Bedenken der Forst die bebaubare Fläche erheblich zurückgenommen werden. Von der Forst, die auf Einhaltung eines 30 m Sicherheitsabstandes zum Hochwald besteht, wird auf die Erhaltung des Waldes und der Waldränder als öffentlicher Belang hingewiesen. Diese Auffassung wird von der Bezirksregierung geteilt.

Bei dem Abstand von 30 m handelt es sich um ein Richtmaß, das angestrebt werden soll. Bei den einzelnen Planungen ist zu differenzieren und im einzelnen zu entscheiden, wobei auch insbesondere die vorhandene bauliche Situation zu berücksichtigen ist.

Um gem. § 1 Abs. 7 BBauG die öffentlichen Belange und die privaten an Bestandssicherung und wirtschaftlicher Ausnutzung orientierten Belange auszugleichen, soll die vorhandene Bebauung den Maßstab für die Anordnung der entsprechenden Baugrenze bilden, d.h., bei der Festlegung der Baugrenzen wird abgestellt auf die vorhandene Bebauung, auch wenn diese den Abstand von 30 m erheblich unterschreitet. Die Baugrenze wird aber da zurückgenommen, wo keine Interessenkollision mit dem Bestand gegeben ist. Die Einschränkung der Bebaubarkeit wird aber mehr als ausgeglichen durch das Weglassen der hinteren Baugrenze, die im Regelfall die Bebaubarkeit in der Tiefe der Grundstücke begrenzt.

Aus dem gebotenen Respekt der erhaltenswerten Landschaft gegenüber ist es erforderlich, durch entsprechende Schutzzonen Rücksicht zu nehmen auf die im Planbereich vorhandenen Wasserläufe - Gewässer III. Ordnung -. Diese Wasserläufe bilden ein überaus reizvolles landschaftsbereicherndes Element, auf das nicht verzichtet werden sollte und dessen bauleitplanerische Absicherung deshalb erforderlich ist.

Das bedeutet, daß die überbaubaren Flächen hier um generell 3 m zurückgenommen werden. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung soll es aber möglich sein, daß in begründeten Einzelfällen und in beschränktem Umfang der vorge-sehene Abstand um 1,50 m unterschritten werden kann.

Eine Besonderheit bei der Festlegung der Baugrenzen ist die Abgrenzung in Richtung Golfplatz. Das Gelände des Golfplatzes ist für die Stadt Bad Harzburg von stadtbildprägender Bedeutung. Es liegt inmitten des Stadtgebietes und ist besonders auffallend durch seine große gepflegte Grünfläche in hügeligem Gelände. Der Golfplatz stellt als spezielle Sportanlage einen hohen Freizeitwert dar. Vor allem aber wird das Golfplatzgelände mit dem angrenzenden Wildgehege von Einheimischen und Kurgästen für ausgedehnte Spaziergänge genutzt. Deshalb ist es erforderlich, alle Möglichkeiten zu nutzen, das landschaftlich reizvolle Golfplatzgelände in seiner vorhandenen Charakteristik auf Dauer zu erhalten. Das geschieht in erster Linie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Golfplatz". Durch die Festlegung der Baugrenzen innerhalb der Planung "Am Breitenberg" wird entsprechend der Zielsetzung sichergestellt, daß über ein vertretbares Maß hinaus eine Bebauung in Richtung Golfplatz verhindert wird. Eine Ausdehnung der Bebauung in Richtung Golfplatz würde dazu führen, daß die natürliche Eigenart der Landschaft in zunehmendem Maße beeinträchtigt wird, und daß auch der Golfspielbetrieb sich einschränken müßte. - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch zulässig sind, sind außerhalb der bebaubaren Fläche nicht eingeschränkt.

d) Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich angebunden an den Kernbereich der Stadt über die Straße "Am Breitenberg" und im Norden an die B 6 über die Silberbornstraße.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die öffentlichen Straßen "Am Silberborn", "Am Stadtstieg", "Am Elfenstein", "Im Bleichetal", Lärchenweg, "Im Elfengrund", Waldstraße und über die Privatstraßen Elfenstieg, Elfenweg und "Am Grafenplatz".

Die Grundstücke an den Privatstraßen sind erschließungsmäßig abgesichert durch private Grunddienstbarkeiten in Form von Wegerechten für das Begehen und Befahren. Langfristig ist anzustreben, die privatrechtliche Regelung zu ergänzen bzw. zu ersetzen durch eine öffentlich rechtliche Form von Baulast. Auf die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen mit Hinweisen im Bebauungsplan wird verwiesen.

Während im Elfenstieg und "Am Grafenplatz" die Schneeräumung von privater Seite besorgt wird, geschieht dies im Elfenweg durch den städtischen Bauhof. Die Straßenreinigung wird in allen Privatstraßen von privater Seite besorgt. Es ist von städtischer Seite nicht beabsichtigt, an dieser Situation etwas zu ändern. Die Stadt hat nicht vor, die Privatstraßen als öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen und zu übernehmen.

Die einzige öffentliche gewidmete bisher aber nicht ausgebaute Straße im Planbereich ist die Waldstraße. Hier ist ein Ausbau vorgesehen zum "verkehrsberuhigten Bereich" im Sinne des Zeichens Z 325 - 326 StVO ohne bauliche Trennung von Geh- und Fahrwegen, um dem Baugebiet ein hohes Maß an Wohnqualität zu geben.

Die gemeinsam von Fußgängern und Fahrzeugen genutzte öffentliche Verkehrsfläche soll sowohl dem gebietsbezogenen Verkehr als auch dem Aufenthalt der Bewohner dienen und nach den Gestaltungsgrundsätzen der RAS-E Ziff. 5.1.2 hergerichtet werden. Es ist eine Mindestausbaubreite von 5 m geplant. Dabei wird abgestellt auf die vorhandene Straßentrasse.

Während zunächst an der bisherigen Wendemöglichkeit in der Waldstraße auf dem Grafenplatz - gelegen im Forstbereich im gemeindefreien Gebiet - festgehalten werden sollte, um keinen zusätzlichen Wendepunkt bauen zu müssen, hat sich im Beteiligungsverfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG herausgestellt, daß die Forst im Zuge des Ausbaus der Waldstraße einen Wendepunkt im Osten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Stelle fordert, bevor die Waldstraße in den Wald eintritt. Es wird darauf hingewiesen, daß das ihr gehörende östliche Wegegrundstück der Waldstraße und der Grafenplatz hoheitsrechtlich nicht an die Stadt abgetreten wird. Deshalb ist neu in die Planung am Ende des öffentlich gewidmeten Teiles der Waldstraße ein Wendepunkt ausgeplant worden.

Vom Landkreis Goslar, zuständig für die Müllbeseitigung werden 18 + 3 m Durchmesser gefordert. Geplant ist aber nur eine Breite von 13 m. Eine Verbreiterung ist nicht oder nur mit einem nicht vertretbaren finanziellen Aufwand möglich.

Die Ausdehnung des Wendepunktes in westlicher Richtung ist nicht möglich, weil hier das Hoheitsgebiet der Stadt endet und der Grundstücksnachbar Forst unmißverständlich zu verstehen gegeben hat, daß ein Teilflächenverkauf nicht in Frage kommt.

Wird der Wendepunkt wie vorgesehen gebaut, ist ohnehin zur Forstseite eine ca. 2 m hohe Stützmauer erforderlich, wobei aber kein Baum gefällt werden müßte.

Eine Ausdehnung in östlicher Richtung scheidet aus, weil auf dem angrenzenden privaten Gelände unmittelbar der Steilhang beginnt und deshalb hier eine aufwendige Betonkonstruktion erforderlich wäre, die optisch und finanziell nicht vertretbar ist.

Auch bei einer Wendepunktbreite von nur 13 m wird davon ausgegangen, daß der geplante Wendepunkt den Ansprüchen und Verkehrserfordernissen gerecht wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt gleichmäßig verteilt im ganzen Baugebiet, vor allem in Form von Parkstreifen innerhalb der Verkehrsfläche. Auf diese Weise wird kein separater Parkplatz erforderlich, der erfahrungsgemäß größtenteils leerstehen würde.

Eine Ausnahme dabei bildet der Parkplatz an der Silberbornstraße am Wildgehege. Hier ist vor allem der Wochenendverkehr für Besucher des Golfplatzes und des Wildgeheges zu berücksichtigen.

Der Zahl von ca. 600 vorhandenen und bis zu 1.600 möglichen Wohneinheiten stehen ca. 320 festgesetzte öffentliche Parkplätze gegenüber. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, daß die theoretische Zahl von 1.600 Wohneinheiten sich niemals einstellt.

e) Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das städtische Entwässerungsnetz (Trennsystem). Das gesamte Breitenberggebiet ist an die städtischen Entwässerungsanlagen angeschlossen.

Soweit Entwässerungsleitungen auf privatem Grund verlegt sind, sind zur Sicherung Gestattungsverträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgeschlossen worden.

Zudem werden die Leitungen durch spezielle Leitungsrechte im Bebauungsplan abgesichert. In den Fällen, wo private Entsorgungsleitungen für den Anschluß an den öffentlichen Kanal auch über fremde Grundstücke geführt werden mußten, sind ebenfalls zur Sicherung Grunddienstbarkeiten festgelegt worden. Langfristig werden auch hier öffentlich rechtliche Absicherungen in Form von Baulasten angestrebt.

Das Gebiet ist versorgt mit Wasser und Strom durch Anschluß an das jeweilige vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Bad Harzburg GmbH. Das Breitenberggebiet ist nicht angeschlossen an die Gasversorgung und es ist vorläufig auch nicht beabsichtigt dieses nachzuholen. Deshalb werden von den Stadtwerken im gesamten Breitenberggebiet Elektrospeicherheizungen ohne Beschränkungen zugelassen. In den nächsten Jahren werden zusätzliche Trafo-Stationen zur Netzverstärkung erforderlich. Vorgesehen sind Niedrigstationen mit den Abmessungen 3,80 m X 2,20 m X max. 1,50 m Höhe. Einschließlich der erforderlichen Türschwingflächen ergibt sich eine Gesamtstationsfläche von ca. 3,90 m X 3,60 m. Die zusätzlichen Trafo-Stationen (2 Stück) sind vorgesehen zum einen auf der Grundstücksgrenze von Am Breitenberg 19 und 21 unmittelbar in Straßennähe und zum anderen auf dem Grundstück Lärchenweg 22 ebenfalls in Straßennähe unmittelbar westlich des geplanten Verbindungsweges (Fußweg) zwischen dem Lärchenweg und der Waldstraße. Der Standort hier ist besonders wichtig, weil über den geplanten Weg die Versorgungskabel zur Waldstraße geführt werden sollen.

Die Ausweisung des Flurstückes 45/1 an der Silberbornstraße unmittelbar neben dem Parkplatz am Wildgehege als Fläche für Versorgungsanlagen ist entbehrlich geworden, weil die Stadtwerke diese Fläche künftig für die Sicherstellung der Versorgung nicht mehr benötigen. Zwischenzeitlich ist die Fläche der Stadt verkauft worden.

Sie wird im Bebauungsplan ausgewiesen als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz). Sie dient damit der Arrondierung des ohnehin dahinter vorgesehenen Spielplatzes.

Durch das Berücksichtigen der Anregungen bzw. Forderungen der Stadtwerke nach der letzten öffentlichen Auslegung war es erforderlich, einen zusätzlichen Verfahrensschritt gem. § 2 a Abs. 7 BBauG (beschränkte Beteiligung) durchzuführen.

In diesem Verfahren hatte sich herausgestellt, daß der Eigentümer vom Grundstück Am Breitenberg 21 erhebliche Bedenken gegen den vorgesehenen Standort für die Trafo-Station auf seinem Grundstück geltend gemacht hat.

Deshalb wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken (auf die diesbezügliche Stellungnahme der Stadtwerke wird verwiesen) ein neuer Standort vorgesehen und zwar auf der Grenze zum Nachbargrundstück Am Breitenberg 19. Auf diese Weise wird die Belastung, die mit der Flächenfestsetzung verbunden ist, auf 2 Grundstücke verteilt.

Nach Auskunft der Stadtwerke kann aber aus speziell versorgungstechnischen Gründen kein weiteres Abrücken vom ursprünglichen Standort zugelassen werden.

Durch die Planänderung bzw. durch die Verlegung der Fläche für die Trafo-Station wurde ein erneutes eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG erforderlich.

Während dieses Beteiligungsverfahrens sind wiederum von den betroffenen Grundstückseigentümern und aus der Nachbarschaft Bedenken geltend gemacht worden.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie bereits ausgeführt, sind die Stadtwerke Bad Harzburg GmbH, als Träger öffentlicher Belange, allein zuständig für die Versorgung der Stadt mit Energie. Deshalb sind primär erschließungstechnische Gesichtspunkte und nicht städtebauliche Gesichtspunkte entscheidend für die Anordnung von Trafo-Stationen. Auf die schriftliche Stellungnahme der Stadtwerke vom 4.3.1985 wird verwiesen. Von dem Zugeständnis der Stadtwerke wurde Gebrauch gemacht und vom ursprünglich vorgesehenen Standort geringfügig abgewichen, was zu einer gerechteren Verteilung der Belastung geführt hat. Es kann nicht vom "Verursacherprinzip" ausgegangen werden, sondern von zwingenden versorgungstechnischen Notwendigkeiten. Über die Anzahl der erforderlichen Trafo-Stationen entscheidet allein das zuständige Versorgungsunternehmen. Dabei ist mitentscheidend, daß Am Breitenberg keine Gasversorgung vorhanden ist.

Die Beeinträchtigung der baulichen Nutzung der Grundstücke Am Breitenberg 19 und 21 ist äußerst gering. Die Investitionen für den Kanalanschluß werden nicht in Frage gestellt.

Ein "erheblicher Eingriff" in das Landschaftsbild wird vermieden, indem auf der vorgesehenen Fläche eine Station zum Einbau kommen soll, die zur Hälfte in die Erde versenkt wird.

Gegen die vorgesehene Fläche für eine weitere Trafo-Station am Lärchenweg auf dem Grundstück Lärchenweg 22 sind im Verfahren gem. § 2 a Abs. 7 BBauG keine Bedenken geltend gemacht worden.

f) Grünflächen, Kinderspielplatz

Mit den in den Teilbereichen 1, 3 und f festgesetzten privaten Grünflächen soll sichergestellt werden, daß diese Flächen nicht bebaut und zudem auch nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche herangezogen werden können. Sie liegen z.Z. im Außenbereich und sind nicht bebaubar. Daran soll sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nichts ändern.

Als öffentliche Grünflächen werden ausgewiesen nichtbenötigte Restflächen der Waldstraße, der Straße "Am Elfenstein" und der Straße "Am Silberborn", die sich im Besitz der Stadt befinden und sie als Böschungflächen nicht als Parkflächen genutzt werden können. Sofern nicht vorhanden, werden die Grünflächen mit einer standortgerechten Bepflanzung versehen.

Östlich des Golfplatzes bzw. nördlich des Breitenberggebietes ist ein großflächiger Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen. Westlich des Golfplatzes bzw. unmittelbar südlich des Wildgeheges ist im Planbereich ein weiterer großflächiger Kinderspielplatz geplant. Bei dem gewählten Standort spielt keine unwesentliche Rolle die Attraktion des Wildgeheges, das vor allem von Kindern in Begleitung ihrer Eltern immer wieder aufgesucht wird. Deshalb dürfte hier eine Verbindung mit einem Kinderspielplatz eine gelungene Synthese darstellen, wie das bei anderen Tierparks längst üblich ist.

Entgegen der ursprünglichen Planung wird das Flurstück 45/1 unmittelbar zwischen der Silberbornstraße und dem vorgesehenen Kinderspielplatz von den Stadtwerken für Versorgungszwecke nicht mehr benötigt. Das Grundstück ist der Stadt zum Kauf angeboten worden. Es wurde beschlossen, die Fläche dem vorgesehenen Kinderspielplatz anzugliedern und sie ebenfalls als Grünfläche (Kinderspielplatz) auszuweisen.

Das Ausweisen weiterer Kinderspielplätze im Planbereich ist nicht erforderlich und deshalb auch nicht beabsichtigt.

Bei der Überprüfung des Richtwertes von 6 m² Spielfläche/Kind für das gesamte Innenstadtgebiet ist festgestellt worden, daß in der gesamten Stadt eine erhebliche Oberalterung besteht. Bei der rechnerischen Anwendung des Richtwertes von 1,5 m² Spielfläche/E besteht ein erhebliches Überangebot, d.h. mehr als doppelt soviel wie im Bundesdurchschnitt. Die Oberalterung trifft im besonderen auch für das Breitenberggebiet zu.

Da der Bedarf nicht besteht, wären weitere Kinderspielplätze kostenmäßig nicht zu verantworten und zudem müßte man damit rechnen, daß sie ständig leerstehen und einen trostlosen Anblick abgeben würden.

Für die wenigen Kinder am Breitenberg sind genügend Spielmöglichkeiten vorhanden auf den großen grünen Freiflächen der privaten Grundstücke. Zum anderen läßt sich die freie Landschaft sehr schnell erreichen. Zudem soll die Waldstraße zur Wohnbereichsstraße ausgebaut werden, wobei festzustellen ist, daß dies der weitaus geeignetste Weg ist, das Bedürfnis nach Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche zu befriedigen.

Bei einer Wohnbereichsstraße wird das Kinderspiel in den städtischen Lebensbereich - die Straße - gerückt. Die Kinder stehen permanent unter sozialer Kontrolle und lernen eher soziales Verhalten. Rowdytum auf dunklen abgelegenen Plätzen entfällt weitgehend. Der Straßenraum wird multifunktional genutzt.

Gem. § 10 Nieders. Spielplatzgesetz haben die Gemeinden Spielplätze für Kinder in dem erforderlichen Umfang als öffentliche Spielplätze anzulegen. Aus den vorstehend aufgeführten Gründen ist das Erfordernis für weitere Kinderspielplätze im Breitenberggebiet nicht gegeben.

g) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Goslar, soweit dieser gem. gültiger Satzung hierzu verpflichtet ist. Ausgeschlossene Abfälle (Sonderabfälle) sind durch den Abfallbesitzer selber oder durch einen zugelassenen Dritten zu beseitigen.

Die Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen "Am Elfenweg" und "Am Grafenplatz" werden in der üblichen Weise entsorgt. Die Bewohner des Elfenstieges müssen ihre Mülltonnen am Abholtag an der Straße "Am Breitenberg" zur Entleerung bereitstellen. Das geschieht bisher reibungslos und daran soll sich auch nichts ändern.

h) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließungsmöglichkeit von Grundstücken, die nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen anschließen zu sichern, werden entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Plan festgesetzt. Dabei wird erneut festgestellt, daß die im Planbereich vorhandenen Privatstraßen von der Stadt nicht übernommen werden und sie deshalb ebenfalls mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

Weitere Leitungsrechte werden dort festgesetzt, wo öffentliche Entwässerungskanäle im privaten Bereich untergebracht sind.

i) Abweichende Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, praktisch die alte Landhaussatzung von 1915 wieder in Kraft zu setzen. Da aber während des Baubooms Ende der 60-er, Anfang der 70-er Jahre die alte Satzung im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt wurde, sind hier am Breitenberg im Planbereich Gebäude entstanden, die keinesfalls der Charakteristik eines Landhauses entsprechen, die aber um Planungsschäden zu vermeiden, bei den geplanten Festsetzungen zumindest z.T. Berücksichtigung finden müssen.

Deshalb wurde zunächst eine umfangreiche Bestandsermittlung der Breitenbergbebauung durchgeführt.

Soweit erhebliche Abweichungen von den geplanten einheitlichen Festsetzungen bestehen, werden im einzelnen spezielle Festsetzungen getroffen, hier aber grundsätzlich nach unten abgerundet.

Insofern wird z.B. das Maß der baulichen Nutzung nicht willkürlich festgelegt, sondern der Flächennutzungsplan berücksichtigt und - soweit wie möglich - ein entsprechender einheitlicher Wert festgelegt und Ausnahmen nur dort vorgesehen, wo unbedingt Rücksicht auf den Bestand zu nehmen ist.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Flächen, die für den Ausbau der Waldstraße in der erforderlichen Breite benötigt werden, befinden sich bereits im Eigentum der Stadt.

6. Kosten der Durchführung

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten sind in der Anlage aufgeführt.


Die Begründung wurde mit der zugehörigen Anlage in der Sitzung am 11.3.1986 durch den Rat der Stadt Bad Harzburg beschlossen.

Bad Harzburg, 11. März 1986



Bürgermeister





Stadtdirektor

Anlage